

TRIBUNALE DI FIRENZE

CANCELLERIA FALLIMENTARE

Fallimento Casale dei Ricci srl - Reg. Fall. n.6 / 2009

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Oggetto: integrazione Programma liquidazione e istanza autorizzazione vendita immobile

Ill.mo Sig. Giudice Delegato

Dott.ssa Maria Novella Legnaioli,

lo scrivente, Dott. Silvio De Lazzer, Curatore del fallimento in epigrafe,

premessò che

1. come già riferito con precedenti istanze, per effetto dell'accordo transattivo (all.1) intercorso con il fallimento Il Castelluccio srl e con Banca IntesaSanpaolo, quale mandataria di Banca di Pistoia, debitamente autorizzato dalla S.V. Ill.ma con decreto del 24 gennaio 2024 (doc. 2), perfezionatosi con scambio di corrispondenza del 30 gennaio/29 febbraio 2024 (doc. 3-4), è stata riconosciuta al fallimento Casale dei Ricci la proprietà del fabbricato terra-tetto oltre terreni posto in Località Cascine del Riccio, Via delle Cinque Vie n. 51, Firenze, censito:

- I. al NCEU di detto Comune al foglio 144, particella 154, sub 501, z.c.3, categoria C/1, classe 4, consistenza 438 mq, rendita Euro 11.966,41, e al foglio 144, particella 2747, il fabbricato terra-tetto,
- II. al NCT di detto Comune al foglio 144, particelle 2746 e 2750, sem.arb.classe 2 entrambe, Superficie 7.503 mq e 1.590 mq, reddito dominicale Euro 34,87 e Euro 7,39, reddito agrario Euro 13,56 e Euro 2,87, i terreni;

Quanto precede a seguito della definitività della sentenza della Corte di Appello di Firenze n.1265 del 25/8/2019, a sua volta derivante dalla rinuncia del fallimento Il Castelluccio al ricorso per Cassazione contro la predetta sentenza, rinuncia accettata dallo scrivente fallimento, con successiva ordinanza di estinzione del giudizio del 24/4/2024.



2. Nello stesso atto transattivo il fallimento Il Castelluccio srl si è obbligato, tra l'altro, ad eseguire per conto del fallimento Casale dei Ricci la vendita dell'immobile secondo le modalità di cui all'art. 107, 1^a comma, L.F; la transazione prevede che la vendita debba essere promossa a seguito dell'estinzione della procedura esecutiva in corso (*rectius* delle procedure riunite RGE n. 97/2011 e RGE n. 136/2011), nonché dell'estinzione di una serie di giudizi pendenti tra le parti, elencati nella proposta transattiva acclusa, a cui si rinvia.
3. Effettuata lo scrivente presenterà alla S.V.Ill.ma istanza per emissione del decreto di purgazione ex art. 108, comma 2 L.F..
4. Allo stato risultano emessi i provvedimenti di estinzione della procedura esecutiva e di tutti i giudizi oggetto della transazione, fatto salvo che per il giudizio R.G. n. 15015/2012 avente ad oggetto lo sfratto per morosità dall'immobile in discorso, attualmente sospeso ex art. 295 c.p.c., promosso da Il Castelluccio s.r.l. nei confronti del fallimento Casale dei Ricci s.r.l., per il quale risultano tuttavia depositate la dichiarazione di rinuncia agli atti e la relativa accettazione, per cui anche questo giudizio può considerarsi sostanzialmente definito in conformità all'accordo raggiunto.

Stante l'indicata situazione, si sono dunque verificate le condizioni propedeutiche alla vendita del fabbricato e dei terreni sub 1 della premessa con mandato al fallimento Il Castelluccio srl;

5. Con atto del 14.9.2007 la società Il Castelluccio s.r.l. aveva separatamente acquisito ulteriori particelle di terreno dai sig.ri Andrea, Rolando e Roberta Senatori, precisamente individuate al Catasto terreni del Comune di Firenze al Foglio 144, particelle 497, 2665, 2669, 2670 e 2751. Queste ultime particelle, adiacenti al fabbricato sub 1, non sono state ovviamente oggetto dell'azione di simulazione assoluta e, anche all'esito della stessa, rimangono di proprietà della fallimento Il Castelluccio srl.



6. In previsione della vendita sia di beni propri (terreni sub 5), sia di beni su mandato del fallimento Casale dei Ricci (fabbricato e terreni sub 1), il fallimento Il Castelluccio ha nominato con provvedimento GD del 4 aprile 2024 l'arch. Andrea Barbara S. Juarez per la stima dei beni in questione, architetto che già aveva eseguito la stima dell'immobile nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari RGE 97/2011 e 136/2011.

Il tecnico nominato, con propria relazione del 15 luglio 2024, ha determinato il valore di stima immobiliare **in complessivi Euro 1.011.000,00, di cui Euro 976.000 per il fabbricato ed Euro 23.200 per il terreno del fallimento Casale dei Ricci, valore che verrà assunto quale prezzo base della futura vendita**, ed Euro 11.800 per i terreni del fallimento Il Castelluccio srl.

Si acclude la relazione di stima in questione (doc. 5);

7. Il Curatore del fallimento Il Castelluccio srl ha ottenuto l'autorizzazione alla vendita del complesso immobiliare, sia dei beni propri, sia dei beni del fallimento Casale dei Ricci, accettando il futuro mandato con rappresentanza, alle stesse condizioni indicate nella presente istanza.

Tutto quanto sopra esposto, lo scrivente, in considerazione della mancata nomina del Comitato dei Creditori,

Presenta e sottopone

all'approvazione della S.V.III.ma integrazione del programma di liquidazione concernente la liquidazione del seguente immobile:

Fabbricato terra tetto su due piani fuori terra con porticato antistante la facciata principale a piano terra, di circa 365 mq. di superficie calpestabili oltre aree esterne, per una superficie commerciale complessiva determinata in 508 mq., circondata da appezzamenti di terreno, posti in Località Cascine del Riccio, Via delle Cinque Vie n. 51 censito:



- I. al NCEU di detto Comune al foglio 144, particella 154, sub 501, z.c.3, categoria C/1, classe 4, consistenza 438 mq, rendita Euro 11.966,41, e al foglio 144, particella 2747, il fabbricato terra-tetto,
- II. al NCT di detto Comune al foglio 144, particelle 2746 e 2750, sem. arb. classe 2 entrambe, Superficie 7.503 mq e 1.590 mq, reddito dominicale Euro 34,87 e Euro 7,39, reddito agrario Euro 13,56 e Euro 2,87, i terreni;

avente un **valore di stima di Euro 999.200** (976.000 +23.200).

Condizioni di vendita

Le vendite dell'immobile verranno affidate in base a mandato con rappresentanza al fallimento Il Castelluccio srl, il quale attuerà le vendite mediante procedure competitive ex art.107, 1[^] comma LF.

Il fallimento Il Castelluccio procederà alla vendita congiunta dei propri immobili e degli immobili del fallimento Casale dei Ricci, costituenti lotto unico, attraverso Rete Aste Notarili R.A.N. con procedure e modalità di vendita indicate nell'allegato 5, affidate al notaio Vincenzo Gunnella; al primo tentativo di vendita il prezzo base della procedura competitiva per il lotto unico sarà stabilito in misura non inferiore al prezzo di stima degli immobili con offerta residuale non inferiore all' 75% del prezzo base.

In ciascuna delle eventuali vendite successive alla prima il prezzo base sarà non inferiore all'offerta residuale del precedente tentativo di vendita; ciascuna offerta residuale dovrà essere non inferiore al 75% del corrispondente prezzo base.

La successiva ripartizione del ricavato tra le due procedure, come pure la suddivisione delle spese prededucibili inerenti la vendita e le spese di perizia, avverrà in proporzione ai valori di stima dei rispettivi compendi di proprietà.

Gli aggiudicatari dei lotti dovranno accollarsi, in aggiunta al versamento del prezzo di vendita, e con effetto liberatorio nei confronti della procedura, ogni onere indicato nei bandi di vendita.

La pubblicità prodromica alle vendite verrà effettuata mediante pubblicazione dell'avviso di vendita:



- sul portale obbligatorio per legge portalevenditepubbliche.giustizia.it,
- sul quotidiano Il Corriere della Sera, edizione locale Corriere Fiorentino;
- su La Nazione;
- sui siti Astegiudiziarie.it e Astalegale

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli iscritte sull'immobile precedentemente indicato sub I e II avverrà con decreto del Giudice Delegato del fallimento Casale dei Ricci, ex art.108, ultimo comma, LF.

Sulla base del programma di liquidazione, lo scrivente contestualmente

Chiede

alla S.V.Ill.ma di essere autorizzato a conferire mandato con rappresentanza al fallimento Il Castelluccio srl (RF 170/2019 Tribunale di Firenze) per la vendita dell'immobile precedentemente descritto sub I e II nell'integrazione del programma di liquidazione alle condizioni ivi indicate e nell'avviso di vendita allegato (doc 6).

Con perfetta osservanza.

Firenze, 22 luglio 2024

Il Curatore



Dott. Silvio De Lazzer

Allegati:

1. Proposta accordo transattivo
2. decreto GD del 19 gennaio 2024;
3. accettazione accordo transattivo firmato Intesa
4. accettazione accordo transattivo firmato fall. Casale dei Ricci
5. relazione di stima arch. Andrea Barbara S. Juarez;
6. avviso di vendita.

